

東京都有料老人ホーム指導検査基準（令和8年4月1日適用）

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第1 用語の定義</p>	<p>この検査基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>1 有料老人ホーム 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する施設(ただし、老人福祉法第34条の規定により中核市が事務を処理することとされる有料老人ホームを除く。以下同じ。)</p> <p>2 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次の(1)から(4)までのいずれかをする事業                      (1) 入浴、排せつ又は食事の介護                      (2) 食事の提供                      (3) 洗濯、掃除等の家事の供与                      (4) 健康管理の供与</p> <p>3 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律第77条の規定により中核市が事務を処理することとされるものを除く。以下同じ。)</p> <p>4 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安全確保に関する法律 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業</p> <p>5 設置者 有料老人ホームの設置者(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた事業者を含む。また、複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営す</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 1</p>	

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第2 基本的事項	<p>る場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。)</p> <p>6 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者(有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称にかかわらない。)</p> <p>7 特定施設入居者生活介護等 次の(1)、(2)及び(3)に掲げるサービス</p> <p>(1) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護</p> <p>(2) 介護保険法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護</p> <p>(3) 介護保険法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護</p> <p>8 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次の(1)及び(2)に掲げる有料老人ホーム</p> <p>(1) 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム</p> <p>(2) 設置者が、介護サービス(介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス)を提供する有料老人ホーム</p> <p>9 生活支援サービス 緊急時対応、状況把握(安否確認)、生活相談、食事の提供、外出付き添い、その他の高齢者が日常生活を営むために必要なサービスであって、高齢者の希望に応じて提供される介護保険適用外のサービス</p> <p>1 有料老人ホームの事業者は、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営の確保に努めているか。</p>	<p>老人福祉法第4条第3項</p> <p>東京都有料老人ホー</p>	<p>・概況説明</p> <p>・パンフレット等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第3 設置者	<p>また、老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、家賃・敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用に該当しない権利金その他の金品の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼確保に努めているか。</p> <p>2 有料老人ホームの事業者は、「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力しているか。</p> <p>3 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針（平成21年12月10日付21福保高在字第346号。以下「あり方指針」という。）第1の4及び5に定める留意点を踏まえ、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約及び生活支援サービスに関する契約（以下「生活支援サービス契約」という。）を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスの利用を設置者が妨げていないか。</p> <p>1 設置者が公益法人である場合は、有料老人ホームの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ているか。</p> <p>2 事業を確実に遂行できる経営主体であるか。</p> <p>3 役員等の中に、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させているか。さらに介護サービスを提供する場合は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなどの運営体制を確保しているか。</p>	<p>ム設置運営指導指針 2</p> <p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 3</p>	<p>・公益法人認可書等</p> <p>・定款</p> <p>・役員名簿</p> <p>・法人登記簿等</p> <p>・有料老人ホーム届出関係書類(控)</p>
第4 立地条件	<p>1 自己所有の場合 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物について</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針</p>	<p>・重要事項説明書</p> <p>・不動産登記簿</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>ては、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の、有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存していないか。</p> <p>2 借地・借家の場合</p> <p>入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たしているか。</p> <p>(1) 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）</p> <p>ア 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>イ 建物の登記をするなど、法律上の対抗要件を具備すること。</p> <p>ウ 入居者との入居契約期間が終身である場合は、借地の当初契約期間は30年以上とし、自動更新条項が契約に入っていること。</p> <p>エ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>オ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について土地の所有者は特段の事情がない限り承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>カ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>キ 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>ク 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</p> <p>(2) 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）</p> <p>ア 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建</p>	4	<p>・ 土地建物賃貸借契約書等</p> <p>・ 不動産登記簿</p> <p>・ 各種契約書、約款等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>イ 入居者との入居契約期間が終身である場合は、借家の当初契約期間は20年以上とし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。</p> <p>ウ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>エ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>オ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>カ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</p> <p>キ 入居者との入居契約期間が終身である場合は、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。</p> <p>3 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限っているか。</p> <p>4 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明しているか。</p> <p>また、入居者との入居契約期間が終身の場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約としているか。</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第5 規模及び構造設備</p>	<p>1 建物の構造等</p> <p>(1) 有料老人ホームの建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有しているか。</p> <p>(2) 有料老人ホームの建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とし、かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けているか。</p> <p>【注1】高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行（平成23年10月20日）の際、現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、第5-1</p> <p>(2) 前段の基準は適用しない。</p> <p>(3) 建物の設計にあたり、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）及び「東京都福祉のまちづくり条例」（平成7年東京都条例第33号）を参考として、入居者の身体機能の低下や障害に対応できるよう配慮しているか。</p> <p>(4) 建物の配置及び構造は日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであるか。</p> <p>(5) 有料老人ホームは、居室、一時介護室、食堂、浴室、便所、洗面設備、医務室（又は健康管理室）、談話室（又は応接室）、事務室、宿直室（宿直勤務がある場合に限る。）、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室、機能訓練室、エレベーター（2階以上の場合）、ナースコール等緊急通報装置、スプリンクラー設備を有しているか。</p> <p>ただし、居室において介護が可能な場合は一時介護室</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認書</li> <li>・ 平面図等</li> <li>・ 消防設備点検表等</li>   <li>・ 説明文書</li> <li>・ 掲示板、パンフレット</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>を、他に機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合は機能訓練室を設けないことは差し支えない。</p> <p>また、スプリンクラー設備は消防法等の定める性能を有したものであるか。</p> <p>【注1】高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行（平成23年10月20日）の際、現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、第5-1（5）の基準は努力義務とする。</p> <p>（6）入居者が健康で生きがいをもって生活することに資するため、スポーツ・レクリエーション活動を行うことを目的とした施設、芸術・文化活動を目的とした施設、娯楽のための施設等を設けるよう努めているか。</p> <p>2 設備の基準</p> <p>（1）居室</p> <p>ア 個室（※）であり、入居者1人当たりの床面積は壁芯13平方メートル以上となっているか。</p> <p>（※：配偶者、3親等以内の親族及びその他当該入居者とともに入居することが必要と認められる者については、2人部屋でも可）</p> <p>イ 居室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとなっているか。</p> <p>ウ 各個室の出入口は引き戸となるよう努めているか。</p> <p>エ 居室は地階に設けていないか。</p> <p>オ 各居室に、便所及び洗面設備を設けるよう努めているか。</p> <p>【注1】高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行（平成23年10月20日）の際、現に改正法による</p>		<p>・パンフレット、図面等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、第5-2（1）の基準を努力義務とする。</p> <p>(2) 一時介護室</p> <p>ア 入居者が一時的に介護を受けるための部屋とし、個室としているか。</p> <p>イ 室当たりの床面積は、壁芯13平方メートル以上になるよう努めているか。</p> <p>ウ 居室の基準のうち、イ、ウ及びエを満たしているか。</p> <p>(3) 医務室又は健康管理室</p> <p>ア 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとなっているか。</p> <p>イ 健康管理室において薬品や衛生材料等を保管する場合には、適切な保管庫等を設置し、薬品については施錠管理を行っているか。</p> <p>(4) 浴室</p> <p>要介護者等が入浴するのに適したものとなっているか。</p> <p>また、脱衣室を設置し、浴室及び脱衣室の両方に緊急呼出装置を備えているか。</p> <p>(5) 便所</p> <p>居室内に設置がない場合は、居室のある階ごとに居室に近接して設置し、緊急呼出装置を備えたものとなっているか。また、要介護者等が使用する場合は、適したものとなっているか。</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第6 既存建築物等の活用の場合等の特例</p>	<p>(6) 廊下 廊下の有効幅は、手すりの内寸1.8メートル以上となっているか。(車椅子使用者同士がすれ違えるスペースを設けている場合は1.4メートル以上。)</p> <p>(7) 汚物処理室 感染性の排泄物等の処理に適した位置に設置しているか。</p> <p>1 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームで、特定施設入居者生活介護等の指定を受けないものについて、建物の構造上第5の2に定める基準を満たすことが困難であり、この基準によらない場合、次の(1)、(2)及び(3)をすべて満たしているか。</p> <p>(1) すべての居室が個室であり、収納設備を除いた床面積が7.43平方メートル以上であること。</p> <p>(2) 第5の2に定める基準を満たしていない事項について重要事項説明書及び管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。</p> <p>(3) 次のア又はイのいずれかに適合するものであること。</p> <p>ア 代替の措置(入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど)を講ずること等により、第5の2の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。</p> <p>イ 将来において第5の2に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。</p> <p>2 知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、第5の1(2)の規定にか</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針6</p>	

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第7 職員の配置、研修及び衛生管理等</p>	<p>かわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しないとする場合、次の各号のすべての要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものとなっているか。</p> <p>(1) スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への不燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。</p> <p>(2) 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。</p> <p>(3) 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。</p> <p>3 戸建住宅等（延べ面積 200 m<sup>2</sup>未満かつ階数 3 以下）を有料老人ホームとして利用する場合において、第 5 の 1 (2) の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しないとする場合、在館者が迅速に避難できる措置を講じているか。</p> <p>1 職員の配置</p> <p>(1) 有料老人ホームには、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず次の職員を配置しているか。</p> <p>ア 管理者</p> <p>イ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員名簿</li> <li>・組織図</li> <li>・業務分担表</li> <li>・履歴書</li> <li>・資格証明書</li> <li>・雇用契約書</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）</p> <p>ウ 栄養士 エ 調理員 オ 事務員</p> <p>(2) 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合には、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、以下の要件を満たしているか。</p> <p>ア 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制になっていること。</p> <p>イ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができるものであること。</p> <p>ウ 介護職員は、1人以上の介護福祉士、介護福祉士実務者研修又は介護職員初任者研修を修了した者を配置すること。</p> <p>エ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。</p> <p>オ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識・経験を有する者を配置すること。</p> <p>(3) 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置しているか。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃金台帳</li> <li>・ 辞令等</li> <li>・ 就業規則</li> <li>・ 職員勤務ローテーション表</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>2 職員の研修等</p> <p>(1) 職員に対し、採用時及び採用後において定期的に研修を実施しているか。特に生活相談員及び直接処遇職員については高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について、研修を行っているか。</p> <p>(2) 介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、介護保険法第8条第2項に規定する政令で定める者等の資格を有する者その他これに類する者を除く。）に対し、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じているか。</p> <p>(3) 介護サービスを提供する有料老人ホームにおいては、入居者の状態及び職員配置状況を踏まえ、必要に応じて次のとおり研修等に努めているか。</p> <p>ア 上記（2）の規定に関わらず、介護職員に対し、認知症介護に関する研修を受講させること。</p> <p>イ 入居者に対する喀痰吸引等を介護職員（平成28年度以降に介護福祉士試験に合格した者を除く。）に行わせる場合は、社会福祉士及び介護福祉士法（昭和62年法律第30号）附則第4条の規定に基づき喀痰吸引等研修を受講させ、都知事から認定特定行為業務従事者の認定を受けるとともに、有料老人ホームについて社会福祉士及び介護福祉士法第48条の3又は附則第20条の規定に基づき喀痰吸引等を行う事業者として都知事の登録を受けること。</p> <p>ウ 看取り介護に関する指針を策定するとともに、協力医療機関や訪問看護事業所と連携して看取り介護に関する研修を実施すること。</p> <p>3 職員の衛生管理等</p>	<p>労働安全衛生法第66</p>	<p>・研修計画</p> <p>・研修受講報告書等</p> <p>・職員健康診断書</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第8 有料老人ホーム事業の運営</p>	<p>(1) 職員の心身の健康に留意し、健康状態を把握するために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行っているか。</p> <p>(2) 適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止するため、職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発するとともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への対応のための窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じているか。</p> <p>また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制を整備するなど、必要な対策を講じるよう努めているか。</p> <p>(3) 労働者が常時50人以上の施設においては、労働者に対し、心理的な負担の程度を把握するためにチェックを行っているか。</p> <p>4 職員の守秘義務 職員等（元職員を含む。）が業務上知り得た入居者等の情報について、守秘義務を課しているか。</p> <p>1 管理規程の制定 入居者の定員、利用料、サービス内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けているか（上記内容を含み、入</p>	<p>条、労働安全衛生規則第43条、第44条、45条</p> <p>H25.6.18基発第0618第1～4号「職場における腰痛予防対策の推進について」</p> <p>「雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等に関する法律」第11条第1項</p> <p>「労働施策の総合的な推進並びに労働者の雇用の安定及び職業生活の充実等に関する法律」第30条の2第1項</p> <p>労働安全衛生規則第52条の21</p> <p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全衛生委員会記録等</li> <li>・就業規則等</li> <li>・雇用契約書等</li> <li>・管理規程</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず管理規程として取り扱って差し支えない。)</p> <p>2 緊急時の対応            事故、急病、負傷等入居者の緊急事態に迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者、身元引受人、入居者家族、後見人、かかりつけ医等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しているか。また、これらの関係者とあらかじめ対応方針を定め、緊急事態が発生した場合は速やかに適切な措置を講じているか。</p> <p>3 帳簿の整備            老人福祉法第29条第6項の規定を遵守し、次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存しているか。            (1) 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況            (2) 老人福祉法第29条第9項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録            (3) 入居者に提供した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容                ア 入浴、排せつ又は食事の介護                イ 食事の提供                ウ 洗濯、掃除等の家事の提供                エ 健康管理の供与                オ 安否確認又は緊急時対応等の状況把握サービス                カ 生活相談サービス            (4) 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由            (5) 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容</p>	<p>消防法第8条            水防法第15条の3</p>	<p>・ 会計帳簿、領収書等</p> <p>・ サービス提供記録</p> <p>・ 身体的拘束等に関する記録</p> <p>・ 苦情に関する記録</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>(6) 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容</p> <p>(7) 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況</p> <p>(8) 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項</p> <p>4 書類の保管 上記3の帳簿に係る次の書類について、適切に管理・保存しているか。</p> <p>(1) 職員の雇用契約書及び勤務表</p> <p>(2) 入居申込書、入居契約書（入居契約書とは別に生活支援サービスに関する契約書を締結する場合は、当該契約書を含む。以下同じ）、居室の変更にかかわる同意書（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない場合に限る。）、入居時の心身の状況確認書（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない場合に限る。）、金銭受領等の記録書（領収書控え）、緊急やむを得ない場合の身体拘束に関する説明書</p> <p>(3) 消防計画等</p> <p>(4) 協力医療機関との協定書等</p> <p>(5) 保健衛生管理（食中毒対策・感染症対策等）に関する書類</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事故に関する記録</li>   <li>・ 業務委託契約書</li> <li>・ 業務実施状況確認記録</li>   <li>・ 雇用契約書</li> <li>・ 各種資格証明書</li> <li>・ 出勤簿、タイムカード等</li> <li>・ 入居申込書</li> <li>・ 契約書、同意書</li> <li>・ 心身状況確認書</li> <li>・ 領収書（控）</li> <li>・ サービス提供記録</li> <li>・ 身体的拘束等に関する記録</li> <li>・ 消防計画書</li> <li>・ 避難確保計画（施設所在地の区市町村の地域防災計画で、「浸水想定区域内の要配慮者利用施設」として名称及び所在地が定められている施設に限る。）</li> <li>・ 事故に関する記録</li> <li>・ 苦情に関する記録</li> <li>・ 協力医療機関契約書</li> <li>・ 感染症予防マニュアル等</li> <li>・ 事故対応マニュアル等</li> </ul>



主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>(3) 定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行っているか。</p> <p>7 非常災害対策</p> <p>(1) 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行っているか。なお、「非常災害に関する具体的計画」とは、消防法施行規則第3条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及び風水害、地震等の災害に対処するための計画をいう。</p> <p>(2) (1) に規定する訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう連携に努めているか。</p> <p>8 衛生管理等</p> <p>感染症が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じているか。</p> <p>(1) 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置その他の情報通信機器（以下「テレビ電話装置等」という。）を活用して行うことができるものとする。）をおおむね6月に1回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。なお、委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成することが望ましい。</p> <p>(2) 感染症の予防及びまん延の防止のための指針を整備すること。</p> <p>(3) 職員に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。</p> <p>9 災害時等の対応</p>		<p>・ 消防計画及び風水害、地震等の災害に対処するための計画</p> <p>・ 訓練実施記録</p> <p>・ 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会の議事録</p> <p>・ 感染症の予防及びまん延の防止のための指針</p> <p>・ 感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練の実施記録</p>



主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>(5) 入居者が協力医療機関その他の医療機関に入院した後に、当該入居者の病状が軽快し、退院が可能となった場合においては、再び当該有料老人ホームに速やかに入居させることができるよう努めているか。</p> <p>(6) あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決め、設置者と医療機関との間で協定等を締結するよう努めているか。</p> <p>(7) 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しているか。</p> <p>(8) 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行っているか。</p> <p>(9) 入居者が、医療機関等を自由に選択することを妨げていないか。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関等における診療に誘引するためのものではない。</p> <p>(10) 医療機関等から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関等において診療を受けるように誘引していないか。</p> <p>11 介護サービス事業所との関係</p> <p>(1) 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供しているか。</p> <p>(2) 入居者の介護サービスの利用にあっては、特定の事業者を利用するか否かで有料老人ホームの料金に差異を設けるなどして、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサ</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>サービス提供に限定又は誘導していないか。</p> <p>(3) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていないか。</p> <p>12 運営懇談会の設置等</p> <p>(1) 有料老人ホーム事業の運営について、入居者の意見を聞く機会を確保し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点等から、運営懇談会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮しているか。</p> <p>ア 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。</p> <p>イ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。</p> <p>ウ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。</p> <p>エ 運営懇談会では、入居者の状況、サービス提供の状況及び管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容等を定期的に報告し、説明すること。また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。</p> <p>(2) 入居者の人数が少ない（概ね9人以下）などの理由により運営懇談会の設置が困難なときは、以下の代替措置により、上記（1）によらないことができるが、以下の代替措置を講じているか。ただし、その場合であっても、料金の変更等、運営上の重大な変更が生じた場合は運営懇談会を実施しているか。</p> <p>ア 地域との定期的な交流を確保していること</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営懇談会委員名簿</li> <li>・ 運営懇談会議事録</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第9 サービス等	<p>イ 入居者の家族との個別の連絡体制を確保すること</p> <p>ウ 定期的に入居者や入居者の家族の要望を聞く機会を確保すること</p> <p>エ 当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っていること。</p> <p>13 その他</p> <p>外部からの不審者の侵入に対する防犯に係る安全確保のため、必要な取組を図るとともに、関係機関や地域住民等多様な関係者との協力・連携体制を構築しておくよう努めているか。</p> <p>1 食事サービス</p> <p>(1) 高齢者に適した食事を提供しているか。</p> <p>(2) 栄養士による献立表を作成しているか。</p> <p>(3) 栄養並びに入居者の身体の状況及び嗜好を考慮した食事を提供しているか。</p> <p>(4) 食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては居室において食事を提供するなどの必要な対応を行っているか。</p> <p>(5) 「栄養管理報告書」を作成し、保健所に提出しているか。</p> <p>2 生活相談・助言等</p> <p>入居時に入居者の心身の健康状況等について調査を行い、入居後は入居者の各種相談を通じて入居者の心身の健康状態等の把握に努め、適切な助言等を行っているか。</p> <p>3 健康管理と治療への協力</p> <p>(1) 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）を受ける機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康状況に注意し、必要に応じて健康保持のため</p>	<p>H28.9.15老高発0915 第1号「社会福祉施設等における防犯に係る安全の確保について」</p> <p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針9</p> <p>健康増進法第21条、第22条及び第24条 健康増進法施行細則第6条</p>	<p>・ 献立表</p> <p>・ 実施献立記録</p> <p>・ 「栄養管理報告書」</p> <p>・ 相談記録</p> <p>・ 生活相談員業務日誌等</p> <p>・ 入居者健康診断記録</p> <p>・ 看護記録</p> <p>・ 看護日誌</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>の適切な措置をとるよう努めているか。</p> <p>(2) 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための記録を適切に保存しているか。</p> <p>(3) 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をしているか。</p> <p>(4) 医療機関での治療が必要な場合は、適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を努めているか。</p> <p>(5) 感染症が発生し、又はまん延しないように必要な措置を講ずるよう努めているか。</p> <p>4 介護サービス</p> <p>(1) 介護サービス（医療行為は含まれない。）を提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことについて入居契約書に明記されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせていないか。</p> <p>(2) 入居者が外部の介護保険サービスの利用を希望する場合には、入居者自身の選択により、介護保険の居宅サービスの適切な利用ができるよう配慮しているか。</p> <p>(3) 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図っているか。</p> <p>5 安否確認又は状況把握</p> <p>入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービス提供時</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービス提供記録</li>   <li>・ 感染症予防マニュアル等</li>   <li>・ サービス提供記録</li> <li>・ 業務日誌等</li>   <li>・ 意向確認書等</li> <li>・ 運営懇談会議事録</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>における確認等その他の適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施すること。</p> <p>安否確認等の実施にあたっては、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重しているか。</p> <p>6 機能訓練 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施しているか。</p> <p>7 レクリエーション 入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施しているか。</p> <p>8 身元引受人等への連絡等 (1) 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとっているか。 (2) 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告しているか。</p> <p>9 金銭管理等 (1) 入居者の金銭・預金等の管理は入居者自身が行うことを原則としているか。 (2) 入居者の加齢に伴い認知症等により十分な判断能力を有しなくなるなど、金銭等の適切な管理が行えなくなる場合に備え、設置者はあらかじめ入居者、家族等に対し区市町村の高齢担当課、地域包括支援センター、公的権利擁護推進機関等（以下「区市町村等」という。）の情</p>	<p>平成30年6月28日付 30福保高施第843号 「高齢者福祉施設における適正な運営について（通知）」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能訓練記録</li>   <li>・行事实施記録等</li>   <li>・サービス提供記録</li> <li>・身元引受人への連絡記録</li>   <li>・金銭管理承諾書等</li> <li>・管理状況報告書</li> <li>・説明書等</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>報提供に努めているか。</p> <p>(3) 身元引受人等の承諾を得て、設置者が入居者の金銭等をやむを得ず管理する場合には、次のいずれかに該当する場合に限っているか。</p> <p>ア 判断能力の十分な入居者が、特に設置者に依頼した場合</p> <p>イ 入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理を行うことができないと認められる状況において、成年後見人等がまだ選任されていない間の緊急でやむを得ない場合</p> <p>(4) 上記(3)イの場合においては、設置者は、施設における金銭等の管理に先立ち、速やかに区市町村等へ成年後見の申立てや日常生活自立支援事業の利用等について相談しているか。</p> <p>(5) 設置者がやむを得ず入居者の金銭等を管理する場合にあつては、入居者からの依頼及び承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、入居者又は身元引受人等への定期的な報告等を管理規程等で定めているか。</p> <p>(6) 設置者の役員又は職員が入居者の成年後見人等になっていないか。</p> <p>10 家族との交流・外出の機会の確保 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めているか。</p> <p>11 設置者は、上記1から10に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底しているか。</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>12 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行っているか。</p> <p>13 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号。以下「高齢者虐待防止法」という。）に基づき、次の事項を実施しているか。</p> <p>(1) 高齢者虐待防止法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。</p> <p>(2) 虐待の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を定期的で開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。</p> <p>(3) 虐待の防止のための指針を整備すること。</p> <p>(4) 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。</p> <p>(5) (2) から (4) までに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。</p> <p>当該担当者は、身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会の責任者と同一の従業者が務めることが望ましい。なお、同一施設内での複数担当の兼務や他の事業所・施設等との担当の兼務については、担当者としての職務に支障がなければ差し支えない。ただし、日常的に勤務先の各事業所内の業務に従事しており、入居者や施設の状況を適切に把握している者など、各担当者としての職務を遂行する上で支障がないと考えられるものを選任するこ</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>と。</p> <p>(6) その他高齢者虐待防止法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他的高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。</p> <p>14 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行っていないか。</p> <p>15 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得ない理由を記録しているか。</p> <p>また、緊急やむを得ない理由については、切迫性、非代替性及び一時性の3つの要件を満たすことについて、組織等としてこれらの要件の確認等の手続を極めて慎重に行うこととし、その具体的な内容について記録しているか。</p> <p>なお、その手続については、「身体拘束ゼロへの手引き（厚生労働省身体拘束ゼロ作戦推進会議発行）」に基づき、あらかじめ定めておくとともに、有料老人ホームの全職員に周知徹底しているか。</p> <p>16 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じているか。</p> <p>ア 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を3か月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。</p> <p>イ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備するこ</p>	<p>「身体拘束ゼロへの手引き」 平成13年老発第155号 （「身体拘束ゼロ作戦」の推進について）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身体拘束廃止委員会等における三要件に関する検討・確認の記録</li> <li>・本人又は家族への身体的拘束等に関する説明書</li> <li>・経過観察記録</li> <li>・拘束解除に向けた会議の記録</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・身体的拘束等の適正化のための委員会議事録</li> <li>・身体的拘束等の適正化のための指針</li> <li>・身体的拘束等の適正化のための研修</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第10 事業収支計画	<p>と。 ウ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。</p> <p>1 資金収支計画及び損益計画  (1) 長期安定的な経営が可能な計画が策定されているか。  (2) 長期の資金収支計画及び損益計画は、最低30年以上の計画を策定し、少なくとも3年毎の見直しを行っているか。  (3) 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっているか。  (4) 適切かつ実行可能な募集計画に基づいているか。  (5) 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率等を勘案した計画になっているか。  (6) 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んだ計画であるか。  (7) 市場調査の結果を踏まえた収支計画であるか。  (8) 常に適正な資金残高が確保されているか。</p> <p>2 経理・会計の独立  有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体は当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用していないか。</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支計画書</li> <li>・資金収支計画書</li> <li>・損益計画書</li> <li>・借入金償還予定表</li> <li>・長期修繕計画等</li> <li>・前払金算定根拠説明書</li>   <li>・会計関係書類</li> </ul>
第11 利用料等	<p>1 家賃  (1) 当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものになっていないか。  (2) 家賃は、原則として入居した日から発生するもの</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証金清算書等</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>であるが、設置者若しくは入居者の事情又は設置者及び入居者双方のいずれの責めにもよらない事情により、入居日が当初の予定から変更することがありうることから、次の通り対応するよう努めているか。</p> <p>ア 入居契約締結時に設置者及び入居者（以下「契約当事者」という。）双方合意の上で「入居予定日」を定め、契約当事者双方合意によりこれを事後変更できるようにしておくこと。</p> <p>イ 合意なく入居を延期した場合の取扱いについて契約書に規定するとともに、設置者は入居契約締結時にその内容を説明すること。なお、当該規定は老人福祉法第29条第10項の規定に違反する内容としてはならない。</p> <p>ウ 変更した入居日について、契約当事者双方で確認し契約書上に記載すること。</p> <p>2 敷金 敷金を受領する場合、家賃の6か月分に相当する額を上限とし、退去時には滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額を返還しているか。 なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）及び「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（平成16年9月東京都）」を参考にしているか。</p> <p>3 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用等」という。） (1) 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額としているか。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・現金取扱簿等</li> <li>・請求書、領収書等</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>(2) サービス費用等の金額は、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額となっているか。</p> <p>(3) 特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択であるとして、介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）の規定によるものに限られているか。</p> <p>(4) 特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホームにおいて、介護を要しない者には必要のないものに関する費用（入居者個人の嗜好により特別に用意されたもの及びおむつ代を除く。）を入居者に負担させていないか。</p> <p>(5) 食費について、欠食の場合の方法及び費用の精算方法や、経管栄養により対応する場合の費用負担について、入居契約書及び重要事項説明書に明示しているか。</p> <p>(6) 管理費を受領する場合は、「有料老人ホームに関する不当な表示（平成16年4月2日公正取引委員会告示第3号）」第12項の規定に基づき、当該費用の内訳を明示しているか。</p> <p>(7) 下記の費用を徴収する場合には、その支払い方法や料金等について契約書及び重要事項説明書に明示しているか。</p> <p>ア 日用品費</p> <p>イ 教養娯楽費</p> <p>ウ 行事関係費（特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームにおいては、機能訓練又は健康管理の一環として行われるものは徴収不</p>		<p>・ 契約書、パンフレット等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>可)</p> <p>エ 健康管理費（予防接種費用、入居前健康診断費用等）</p> <p>4 前払金 前払金（終身にわたって受領すべき家賃等（敷金を除く。）の全部又は一部を入居時に一括して受領するもの）として受領する場合については、次によっているか。</p> <p>(1) 前払金の内訳として、家賃等のうち何に充当する費用であるのかを明示するとともに、月額単価と想定居住期間を示すこと。また、想定居住期間の設定に当たっては、根拠となる客観的なデータを示すこと。</p> <p>(2) 老人福祉法第29条第9項の規定により前払金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。また、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務づけの経過措置期間が終了し、令和3年4月1日以降の新規入居者については、法的義務対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこと。</p> <p>※ 厚生労働省告示第266号（前払金の保全措置） 老人福祉法施行規則第20条の10の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。</p> <p>イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が前払金の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額（前払金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係</p>	<p>老人福祉法第29条第9項 老人福祉法施行規則第20条の9及び第20条の10 平成18年厚生労働省告示第266号「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」第2号 介護保険法等の一部を改正する法律（平成17年法律第77号）附則第17条</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前払金算定表</li> <li>・ 前払金保全措置に関する書類</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>る額又は500万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。</p> <p>ロ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者は受領した前払金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。</p> <p>ハ 信託会社及び信託業務を営む金融機関との間において、保全金額につき前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。</p> <p>ニ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、前払金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。</p> <p>(3) 上記4(1)に定める想定居住期間内に死亡又は退去したときの返還金の算定方式を明らかにしておくとともに、あらかじめ期限を定め、前払金の返還金債務を確実に履行すること。</p> <p>なお、その算定方式は、日割計算とし、上記4(1)に規定する前払金の内訳と整合性が取られていること。</p> <p>(4) 前払金が家賃等の対価であることに照らし、前払金の全部又は一部を返還対象としないことは、適切でないこと。</p> <p>なお、本規定に反し、引き続き前払い金の全部又は一部を返還対象としない場合には、入居契約書及び重要事項説明書にその旨を明示し入居者に対し十分に説明するとともに、早急に本規定に適合するよう努めること。</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第12 契約内容等	<p>(5) 入居した日から3か月以内の契約解除又は入居者の死亡による契約終了の場合については、老人福祉法第29条第10項等に基づき、既受領の前払金を利用者に返還すること。</p> <p>(6) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則第21条第1項第1号等に規定する前払金の返還義務が義務付けられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならない。</p> <p>(7) 介護保険の利用者負担分の受領方法として、有料老人ホームが前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。</p> <p>(8) 利用料について、多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保障するという終身保障契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。</p> <p>1 契約締結に関する手続等</p> <p>(1) 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明しているか。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に当該契約の内容について十分な説明を行っているか。</p> <p>(2) 前払金の内金は前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収しているか。</p> <p>(3) 入居開始可能日前の契約解除の場合は、既受領金の全額又は入居準備費用を除いた全額を返還しているか。 入居準備費用を返還しない場合には、その旨を入居契約書及び重要事項説明書に明記しているか。</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居契約書</li> <li>・ 管理規程等</li>   <li>・ 領収書等</li>   <li>・ 返還金受領書等</li> </ul>



主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は入居者の心身の状況に著しい変化があり居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続きを含む一連の手続きを契約書又は管理規程上明らかにしているか。</p> <p>ア 医師の意見を聴くこと。</p> <p>イ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。</p> <p>ウ 一定の観察期間を設けること。</p> <p>また、住み替える場合に家賃相当額の差額が発生した場合の取り扱いについて考慮しているか。（なお、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、本規定は適用除外）</p> <p>(7) 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従っているか。</p> <p>3 消費者契約の留意点</p> <p>消費者契約法（平成12年法律第61号）第2章第2節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書及び管理規程等の作成において十分に留意されているか。</p> <p>4 重要事項の説明等</p> <p>老人福祉法第29条第7項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第16号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によっているか。</p> <p>(1) 「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」別紙様式による重要事項説明書を作成し、入居者に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載しているか。</p>		<p>・重要事項説明書</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>また、同様式別添「介護サービス等の一覧表（参考様式）」及び「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表」が重要事項説明書に添付されているか。なお、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものについては「介護サービス等の一覧表（参考様式）」「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表」の添付を必要としない。</p> <p>(2) 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第7項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付しているか。</p> <p>(3) 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容等を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に時間的余裕を持って重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について漏れなく説明を行い、その際に説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行っているか。</p> <p>ア 設置者の概要</p> <p>イ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）</p> <p>ウ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨</p> <p>エ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が運営する介護保険サービスの種類</p> <p>オ 入居者が希望する医療・介護サービスの利用を妨げない旨</p> <p>5 体験入居 体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図っているか。</p> <p>6 入居募集等 (1) 募集に当たっては、パンフレット、募集広告等におい</p>		<p>・体験入居案内</p> <p>・パンフレット、募集広告等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>て有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合はその種類を明示しているか。</p> <p>(2) 募集広告等入居募集の際、誇大広告等により入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えるようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号）及び東京都消費生活条例（平成6年東京都条例110号）第16条第2項の規定を遵守しているか。</p> <p>特に介護が必要になった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居居室でない場合の当該居室の利用権の存否等について、入居者に誤解を与えるような表示をしていないか。</p> <p>(3) 入居募集に当たり、有料老人ホームが、高齢者向け住まいへの入居を希望する者に関する情報の提供等を行う事業者（以下「情報提供等事業者」という。）と委託契約等を締結する場合は、次の事項に留意しているか。</p> <p>ア 情報提供等事業者と委託契約等を締結する場合には、例えば、入居希望者の介護度や医療の必要度等の個人の状況や属性に応じて手数料を設定するといった、社会保障費の不適切な費消を助長するとの誤解を与えるような手数料の設定を行っていないか。</p> <p>また、上記のような手数料の設定に応じていないか。</p> <p>また、情報提供等事業者に対して、入居者の月額利用料等に比べて高額な手数料と引き換えに、優先的な入居希望者の紹介を求めているか。</p> <p>イ 情報提供等事業者の選定に当たっては、当該情報提供</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>等事業者が入居希望者に提供するサービス内容やその対価たる手数料の有無・金額についてあらかじめ把握することが望ましい。</p> <p>また、公益社団法人全国有料老人ホーム協会、一般社団法人全国介護付きホーム協会及び一般社団法人高齢者住宅協会の3団体で構成する高齢者住まい事業者団体連合会が運営する「高齢者向け住まい紹介事業者届出公表制度」に届出を行い、行動指針を遵守している事業者を選定することが望ましい。</p> <p>7 苦情解決の方法、損害賠償 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者において記録の作成・保管及び報告・情報共有など苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知しているか。</p> <p>8 事故発生防止の対応 有料老人ホームにおける事故発生又はその再発を防止するため、設置者は次の措置を講じているか。</p> <p>(1) 事故発生時の対応、下記8(2)及び9に規定する報告の方法等が記載された事故発生防止のための指針を整備し、有料老人ホーム内の全職員に周知すること。</p> <p>(2) 事故発生時又は事故に至る危険性がある事態が生じた場合に、当事者となった職員が、管理者等に当該事実を報告するとともに、その原因等の分析・検証に基づき改善策を立案し、これを確実に実行する体制を整備すること。</p> <p>(3) 事故防止のための委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）及び職員に対する研修を定期的に行うこと。</p> <p>(4) 設置者が複数の有料老人ホームを運営している場合は、施設を統括・管理する部署が各施設の事故発生状況</p>		<p>・周知文書、掲示等</p> <p>・事故に関する記録</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>を把握し、各施設において上記（１）から（３）までの措置が適切に講じられるよう指導・監督を行うこと。</p> <p>（５）上記（１）から（４）に掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。</p> <p>9 事故発生時の対応</p> <p>有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、設置者は次の措置を講じているか。</p> <p>（１）入居者の家族、身元引受人等の関係者に速やかに連絡を行うこと。</p> <p>（２）次のいずれかに該当する事故については、設置者の責任の有無に関わらず、都に対して事故報告を行うこと。</p> <p>ア 次のいずれかに該当する死亡等重大な事故が発生した場合</p> <p>（ア）死亡に至った事故（看取り期にある場合や、病気が主たる原因であることが明らかな場合を除く。）</p> <p>（イ）死亡に至る危険性の高い事故（溺水、窒息、異物誤食・誤飲、認知症による施設外所在不明、自殺未遂など）</p> <p>（ウ）日常生活動作の大幅な低下や多大な経済的損失等、入居者の生活に重大な影響が生じた事故</p> <p>（エ）高齢者虐待防止法に定める高齢者虐待にあたる行為がなされたと認められた場合又は疑われた場合</p> <p>イ 食中毒や感染症が発生した場合であって、入居者の10名以上若しくは半数以上（疑い含む。）に発生した場合又は死亡者若しくは重篤患者が1週間に2名以上発生した場合</p> <p>ウ その他施設運営に係る重大な事故（犯罪行為に起因する可能性があるもの、施設での火災、入居者の生活に重大な影響が生じた自然災害、重大な法令違反など）が発</p>		

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
<p>第13 情報開示</p>	<p>生した場合</p> <p>(3) 上記(2)ア(エ)に該当する場合は、高齢者虐待防止法第21条の規定に基づき、施設所在地の区市町村に通報すること。</p> <p>(4) 上記(2)イに該当する場合は、「社会福祉施設等における感染症等発生時に係る報告について」(平成17年2月22日付老発第0222001号厚生労働省老健局長等通知)に基づき、区市町村及び所管の保健所へも速やかに報告するとともに、保健所の指導に従うこと。</p> <p>(5) 上記のほか、特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームについては、施設所在地の区市町村及び当該入居者の保険者の定めるところにより、基準条例及び予防基準条例に基づき、区市町村へ事故報告を行うこと。</p> <p>(6) 事故の状況及び事故に際して採った措置について記録し、保管すること。</p> <p>(7) 設置者の責めに帰すべき事由により、入居者に賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。</p> <p>1 運営に関する情報 老人福祉法第29条第7項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書、管理規程等を公開するものとし、求めに応じて交付しているか。</p> <p>2 有料老人ホームの経営状況に関する情報 次の事項に留意しているか。</p> <p>(1) 前払金が将来の家賃、サービス費用等に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれ</p>	<p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針13</p> <p>老人福祉法第29条第7項</p> <p>老人福祉法施行規則第20条の5第16号及び第20条の8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パンフレット</li> <li>・重要事項説明書</li> <li>・契約書</li> <li>・管理規程</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第14 変更の届出	<p>らの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。</p> <p>(2) 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画の閲覧に供するよう努めるとともに、入居者等の求めがあれば貸借対照表等の財務諸表について写しを交付するよう配慮すること。</p> <p>3 第三者評価 福祉サービス第三者評価制度を積極的に活用し、自己の提供するサービスについての客観的認識を深め、その評価結果を踏まえて、利用者本位のサービスが提供できるよう努めているか（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものを除く。）。</p> <p>(1) 定期的かつ継続的な受審に努めること。 (2) 少なくとも3年に1回以上受審すること。</p> <p>4 有料老人ホーム類型及び職員体制の表示 (1) 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものを除く。）は、「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」別表「有料老人ホームの類型及び表示事項」のとおり分類しているか。 類型についてパンフレット、新聞等において広告する場合は、施設名と併せて表示し、同別表中の表示事項も類型に併記しているか。 (2) 表示事項のうち、介護に関わる職員体制についての表示は、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明を行っているか。</p> <p>1 変更の届出</p>	<p>平成24年9月7日福保指指第638号「東京都における福祉サービス第三者評価について（指針）」の改正について</p> <p>老人福祉法第29条第</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支計画書</li> <li>・財務諸表</li>   <li>・パンフレット、広告等</li>   <li>・とうきょう福祉ナビゲーション等</li>   <li>・変更届（控）</li> </ul>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
第15 電磁的記録等	<p>老人福祉法第29条第2項の規定に基づき、次に掲げる事項に変更を生じたときは、変更の日から1月以内に、その旨を当該都道府県知事に届け出ているか。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 施設の名称及び設置場所</li> <li>(2) 設置者の氏名及び住所又は名称及び所在地</li> <li>(3) 設置者の登記事項証明書又は条例等</li> <li>(4) 施設管理者の氏名及び住所</li> <li>(5) 施設において供与される介護等の内容</li> <li>(6) 建物の規模及び構造並びに設備の概要</li> <li>(7) 建築基準法第6条第1項の確認を受けたことを証する書類</li> <li>(8) 直近の事業年度の決算書</li> <li>(9) 施設の運営の方針</li> <li>(10) 入居定員及び居室数</li> <li>(11) 職員の配置</li> <li>(12) 前払金、利用料その他入居者の費用負担額</li> <li>(13) 老人福祉法第29条第9項に規定する保全措置を講じたことを証する書類</li> <li>(14) 前払金の返還に関する老人福祉法第29条第10項に規定する契約の内容</li> <li>(15) 長期収支計画</li> <li>(16) 入居契約書及び設置者が入居を希望する者に対し交付して、施設において供与される便宜の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書</li> </ol> <p>1 作成、保存その他これに類するもののうち、この検査基準の規定において書面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識ができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以</p>	<p>1項、第2項 老人福祉法施行規則 第20条の5、第20条の5の2</p> <p>東京都有料老人ホーム設置運営指導指針 15</p>	<p>確認書類等</p>

主眼事項	着眼点	根拠法令	確認書類等
	<p>下同じ。)で行うことが規定されている又は想定されるもの(2に規定するものを除く。)については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。)により行うことができる。</p> <p>2 交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの(以下「交付等」という。)のうち、この検査基準の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについて、書面に代えて、電磁的方法(電子的方法、磁気的方法その他人の知覚によっては認識することができない方法をいう。)による場合、当該交付等の相手方(入居者等)の承諾を得ているか。</p>		